

# STADT UMBAU 2010

[www.iba-stadtumbau.de](http://www.iba-stadtumbau.de)





---

# Projekte der IBA-Stadtumbau in Halle an der Saale

## Balanceakt Doppelstadt – Kommunikation und Prozess



SACHSEN-ANHALT



HALLE ★ *Die Stadt*



---

Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010

Stand: Dezember 2008

## Platten-verschiebungen

Transformation des Plattenbaus im Oleanderweg

Stefan Forster, Architekt (Frankfurt)

Das Büro STEFAN FORSTER ARCHITEKTEN beschäftigt sich seit nunmehr schon über 10 Jahren mit der Transformation von Plattenbauten. Durchgängig bei allen Projekten ist hierbei der konzeptionelle Ansatz. Ziel der Transformation ist immer, durch den Umbau annähernd Neubauqualitäten zu schaffen. Nur so ist eine längerfristige Vermietbarkeit des Objektes sicherzustellen. Dies bedeutet zunächst einen stärkeren Eingriff in die Substanz des Gebäudes – längerfristig zahlt sich jedoch dieser erhöhte Aufwand immer aus.

Der Plattenbau verfügt über eine sehr robuste Grundstruktur, die hohe Flexibilität ermöglicht.

Wie alle Plattenbauten, so leidet auch der hier vorgefundene „Typ P2“ an der mangelnden Differenzierung des Wohnumfeldes. Der Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum erfolgt Übergangslos. Diesem Misstand wird durch die Einführung eines privaten Sockels auf Erdgeschossniveau Abhilfe geschaffen. Hierdurch erhalten alle Wohnungen im Erdgeschoss, zu beiden Seiten, einen Garten. Der Sockel bietet die Möglichkeit die Eingangssituation völlig neu zu konzipieren. Man gelangt nun über ein großzügiges Foyer barrierefrei zum Aufzug. Die Transformation schafft ein differenziertes Wohnungsangebot mit Wohnungsgrößen zwischen 38 und 128 qm und wird dadurch dem Wunsch nach stärkerer Individualisierung gerecht. Insgesamt werden 18 verschiedene Wohnungstypen angeboten (bei einer Gesamtzahl von 81



Wohnungen). Schon die Architekten von Halle-Neustadt hatten sich eine größere Differenzierung des Wohnungsangebotes gewünscht. Aus ökonomischen und wohl auch ideologischen Gründen war damals darauf verzichtet worden. Wir sehen uns mit dem Projekt auch etwas in der Tradition der Kollegen von vor 40 Jahren.

Alle Wohnungen verfügen über beleuchtete Bäder und Küchen. Dem Bedarf nach größeren Außenbereichen wird durch die neu geschaffenen Balkone und Dachterrassen Rechnung getragen. Um die Belastung durch die Aufzugskosten für die einzelne Wohnung geringer zu halten, wird der bestehende 2-Spänner (d.h. 2 Wohnungen an einem Treppenhaus) zu einem 3-Spänner transformiert.

Das Endprodukt kann sich mit jedem Neubau messen.

Umbau eines 5-Geschossers an der Grünen Galerie zum familienfreundlichen Wohnhaus mit Mietergärten. Nordansicht (Büro Stefan Forster, Frankfurt/M., 2007).



## Starres Raumkonzept weicht individuellen Wohnungen

Jana Kozyk, Geschäftsführerin der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH

Im Rahmen des Stadtumbaus geht es für die kommunale Wohnungsgesellschaft GWG, die über etwa 35 Prozent des Wohnungsbestandes im Stadtteil Neustadt verfügt, sowohl um den weiteren Abbau des Angebotsüberhangs als auch um die qualitative Aufwertung des zukunftsfähigen Kernbestandes – und um die Frage, ob durch attraktive Wohnungsangebote der Wegzug aus Halle-Neustadt verhindert, ja sogar ein Zuzug bewirkt werden kann.

Unsere Gesellschaft will mit dem Modellvorhaben Oleanderweg 21–45 auf diese im Rahmen der IBA Stadtumbau 2010 zur Diskussion stehende Problemstellung Antworten finden helfen. Durch den Teilrückbau des 1971 erbauten Gebäudes entsteht ein gestaffelter Solitär-

baukörper mit einer individuellen, das Quartier prägenden Fassade.

Der Bau von zielgruppenspezifischen Grundriss- und Ausstattungs-Varianten entspricht dem demografischen Trend und folgt der Idee des Mehr-Generationen-Wohnens. Durch hausübergreifende Zuschnittsänderung der bisherigen 125 Wohnungen werden 81 neue Wohnungen mit 18 unterschiedlichen Grundrissen geschaffen. Sie durchbrechen das starre Raumkonzept, das bisher für industriell gefertigte Baukörper vorherrschend ist. Dazu gehören auch zehn „Einfamilienhäuser“: großzügige, in das Gebäude integrierte Maisonette-Wohnungen, die von der Straße aus über separate Eingänge und Mieter-Gärten verfügen.

Das schon jetzt große Interesse für

dieses Vorhaben und die Zahl von 280 Mietinteressenten zum jetzigen Zeitpunkt zeigen aus unserer Sicht, dass Großsiedlungen wie Halle-Neustadt durchaus mit dem Altstadt-Bereich konkurrieren können, wenn zielgruppengerechte Wohnungsangebote mit gelungenen Wohnumfeld-Lösungen verbunden werden.



Das Wohngebäude am Oleanderweg 21-45 zum Zeitpunkt der Rückbaumaßnahme im Spätsommer 2008.



## Quartier am Tulpenbrunnen

### Vom Wohnkomplex zum Wohnquartier

#### Der Ort

Wohnkomplex III in Neustadt mit dem Planungsgebiet für die IBA-Projekte. Blick Richtung Heide-Süd

Der Wohnkomplex III gehört zum erhaltenswerten Kern von Halle-Neustadt. Das Gebiet liegt mit seinen vielen öffentlichen Grünräumen auf der nördlichen Seite der Magistrale und reicht bis zum neuen Stadtpark in Heide-Süd, von dem es profitiert. Aus diesen Gründen ist das Gebiet vergleichsweise stabil. Die Zuordnung von Wohngebäuden und Zentrum ist typisch für die Planung der Neustädter Wohnkomplexe. Ein hohes Qualitätsmerkmal ist die künstlerische Gestaltung der Freiräume am zentralen Tulpenbrunnen. Die Brunnenanlage stammt aus dem Jahr 1978 und wurde von dem Hallenser Künstler und Burg-Absolventen, Heinz Beberniß, gestaltet.



#### Das Thema

Keramik-Workshop am Tulpenbrunnen im Juni 2008 unter fachkundiger Leitung (L. Meyer, im Bild rechts)



Der öffentliche Raum bedarf dringend einer Erneuerung. Sein Zustand steht im Gegensatz zu dem vergleichsweise hohen Sanierungsstand des Wohnkomplexes. Das gefährdet ausgerechnet im Quartierszentrum die Herausbildung einer attraktiven Wohn- und Geschäftslage.

Unter dem Motto „Die Stärken stärken“ soll der Umbauprozess mit Bürgeraktivitäten verzahnt werden. Ziel ist es, den hohen Identifikationswert des Standortes auf die Neugestaltung zu übertragen.

Brunnen und Kunstwerke stiften Identität und fördern die Stabilisierung des Quartiers wie in kaum einem anderen Wohnquartier von Neustadt. Aber der öffentliche Raum bedarf dringend einer Erneuerung.

#### Die Fragen

- Wie kann der öffentliche Raum mit der Kunstgalerie und dem Platz „Am Tulpenbrunnen“ seiner Bedeutung entsprechend aufgewertet werden?
- Welche flankierenden Maßnahmen können dazu beitragen, dass am Standort die Wohn- und Geschäftsqualität weiterhin hoch bleibt und für Halle-Neustadt Maßstäbe setzt?

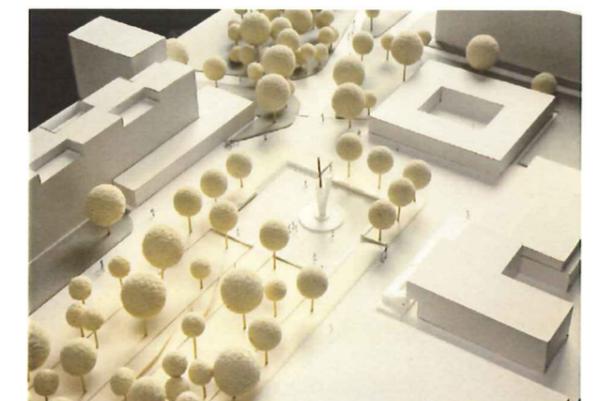
#### Das IBA-Projekt

- Die Erneuerung des Platzes „Am Tulpenbrunnen“ seit Juli 2008 schafft attraktive Aufenthalts- und Spielräume und verbessert die Durchwegung. Die Vorzonen der Geschäfte werden in die Gestaltung eingebunden. Der 2005 begonnene Prozess zur Einbindung der Quartiersbevölkerung wurde im Sommer 2008 im Rahmen eines Workshops fortgesetzt. Unter fachkundiger Leitung der „Vereinigung Kommunale Kultur Halle“ erstellten Bürgerinnen und Bürger Keramikfliesen, die in die Brunneneinlage eingebaut werden. Die Sanierung der an den Platz anschließenden „Galerie im Grünen“ erhält die vorhandenen Kunstwerke und bringt sie, gemeinsam mit neuen Arbeiten besser zur Geltung.
- Das Wohnungsunternehmen GWG baut seit Juli 2008 einen Fünfgeschosser entlang der „Grünen Galerie“ zu einem modernen, familienfreundlichen Wohngebäude um. Es könnte zum Modell für weitere Umbaumaßnahmen in Neustadt werden. Das starre Raumangebot (bisher 125 Wohnungen) wird „individualisiert“ mit Hilfe einer abwechslungsreichen Typologie aus Reihenhaus – und Maisonette-Wohnungen unterschiedlicher Größe. Den Wohnungstypen sind außen private Freiräume zugeordnet. Das Projekt wird mit Fördermitteln des Programms „Soziale Stadt“ gefördert.

Realisierung aller Projekte: 2008-2009



Umbau eines 5-Geschosers an der Grünen Galerie zum familienfreundlichen Wohnhaus mit Mietergärten. Nordansicht (Büro Stefan Forster, Frankfurt/M., 2007)



Modell für den neuen Platz am Tulpenbrunnen (Büro Schwarzenberger & Weissenborn, Halle 2008)